

المرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٤م

بشأن تسوية مشاريع التطوير

العقارية المتعثرة




الرقم: درم / ٣٤ / ٢٠١٤
التاريخ: ٢١ ديسمبر ٢٠١٤م

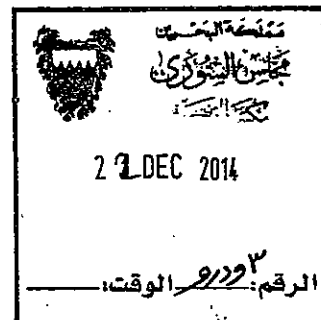
معالي السيد علي بن صالح الصالح المحترم
رئيس مجلس الشورى

تحية طيبة وبعد ،

يطيب لنا أن نعرض على مجلسكم الموقر المرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة
٢٠١٤ بشأن تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة ، وذلك استناداً إلى
المادة (٣٨) من الدستور .

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام


رئيس مجلس الوزراء
خليفة بن سلمان آل خليفة





مرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٤
بشأن تسوية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١،
وتعديلاته،

وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦، وتعديلاته،

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١، المعدل بالقانون
رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٤،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،

وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (٦٤) لسنة
٢٠٠٦،

وعلى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،

وبناءً على عرض رئيس مجلس الوزراء،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

المادة الأولى

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

مشروع التطوير العقاري المتعثر أو المشروع: كل مشروع تطوير عقاري تم بيع وحداته العقارية على الخريطة في المملكة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف عن التنفيذ بما يضر بالاقتصاد الوطني بالمملكة طبقاً لأحكام هذا القانون.

الجهة: الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بموجب المادة الثالثة من هذا القانون ويسند إليها دراسة المشروع.

اللجنة: لجنة تسوية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة المنشأة بموجب المادة الخامسة من هذا القانون.



المادة الثانية

يتم تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة وقت نفاذ هذا القانون وطبقاً لأحكامه، وتضع الجهة الضوابط والمعايير التي يعتبر بموجبها المشروع متعثراً.

المادة الثالثة

تقوم الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بدراسة مشاريع التطوير العقارية المتعثرة المحالة إليها منه، وذلك من جميع النواحي وحصر الديون والالتزامات والحقوق في كل مشروع على حدة، من خلال الاطلاع على جميع البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق الخاصة بالمشروع.

المادة الرابعة

تصدر الجهة قراراً بإحالة المشروع إلى اللجنة للبت فيه مرفقاً به جميع التقارير والبيانات والمعلومات والمستندات والوثائق الخاصة بالمشروع.

المادة الخامسة

تتسأ لجنة ذات اختصاص قضائي تسمى "لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة"، تشكل بمرسوم على النحو الآتي:

١- ثلاثة من قضاة محكمة الاستئناف العليا المدنية يندبهم لذلك المجلس الأعلى للقضاء ويتولى أقدمهم رئاسة اللجنة.

٢- ممثلان إثنان من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء. ويؤدي عضواً للجنة من غير القضاة أمام رئيس اللجنة اليمين التالية: (أقسم بالله العظيم أن أؤدي أعمالي بالأمانة والصدق وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها).

المادة السادسة

تختص اللجنة بوجه عام بالنظر والبت في تسوية المشاريع المحالة إليها من الجهة، وتتنظر فيها على وجه الاستعجال، ولها اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإزالة أسباب التعثر أو تسويتها، ولها على الأخص ما يلي:

- ١- إجراء التحقيق المالي والإداري والفني بشأن المشروع، ولها أن تُعين من يقوم بذلك.
- ٢- إحالة الموضوع إلى النيابة العامة في حالة وجود شبهة جنائية، ولا يوقف ذلك إجراءات سير اللجنة في تسوية المشروع.
- ٣- اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية اللازمة.
- ٤- سماع الشهود وندب أهل الخبرة ومدققي الحسابات.
- ٥- طلب كافة البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع اللازمة للبت في الموضوع.

وتبت اللجنة في المصروفات الادارية اللازمة لتسوية الموضوع.

المادة السابعة

للجنة في سبيل تسوية المشروع بالطرق الودية اتباع الآتي:



١- منح المطور مدة زمنية لا تتجاوز شهراً واحداً لتقديم مقترح لتسوية مشروعه، وللجنة قبول المقترح أو طلب تعديله في ضوء ملاحظاتها أو رفضه لكون المقترح المقدم من المطور يصعب تطبيقه أو لأي سبب آخر.

٢- في حالة قبول اللجنة للمقترح المقدم من المطور طبقاً للبند (١) من هذه المادة، تمنحه مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتمكينه من الوصول إلى اتفاق يتم بموجبه تسوية المشروع مع غالبية الأطراف الذين لهم حق في المشروع، ويجوز للجنة تمديد تلك المدة بحد أقصى ثلاثة أشهر أخرى، وإذا تم التوصل إلى اتفاق يتم تدوين ذلك بمحضر يصبح ملزماً لكافة أطرافه بعد تصديق اللجنة عليه.

٣- إذا تبين للجنة أن هناك بعض الإجراءات اللازم اتخاذها من قبل أي من الجهات الحكومية تساهم في تسوية المشروع العقاري المتعثر، ترفع توصياتها بذلك إلى الجهة لاتخاذ ما يلزم.

٤- تُشرف اللجنة في جميع الأحوال، على تنفيذ الاتفاق بنفسها أو من خلال من تعينه لذلك.

المادة الثامنة

إذا لم تتم التسوية بالطرق الودية خلال المدد المشار إليها بالمادة السابعة من هذا القانون، يجب على اللجنة البت في تسوية المشروع بقرار نهائي خلال مدة زمنية لا تتجاوز ثمانية عشر شهراً من تاريخ إحالته إليها، ولها في سبيل ذلك اتخاذ ما تراه مناسباً من الإجراءات والوسائل الآتية:

١- إذا تبين للجنة عدم تعاون المطور أو عدم كفاءته لإدارة المشروع أو عدم وصوله إلى اتفاق مع أصحاب الحقوق في المشروع مما يؤدي إلى تعريض كل من له حق في المشروع لخسارة مالية وخاصة المشترين، جاز لها تعيين مجلس إدارة جديد فيما يخص المشروع ذاته لإدارته وتسويته بدلاً من مجلس الإدارة القائم.

٢- إخطار جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعدم إثبات أي تصرف ناقل للملكية في الأرض الخاصة بالمشروع، أو تحميلها بأية رهون، وذلك حتى يتم تسوية المشروع بصفة نهائية.

٣- عرض المشروع العقاري المتعثر على مستثمر جديد لاستكمالته، على أن تراعى مصلحة المشروع وكافة المستثمرين وخاصة المشترين، وإلزامه بتقديم ضمانات كافية لاستكمالته بأقل الخسائر الممكنة، وتكون الأولوية للمستثمرين الممولين في المشروع.

٤- دمج بعض المشاريع في حالة عدم وجود مستثمر جديد، واتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن.

٥- للجنة بيع المشروع في المزاد العلني، وإيداع حصيلة البيع بخزينة وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف، واستثناء من القواعد العامة تتساوى جميع الديون في المرتبة وتوزع حصيلة البيع على كل من له حق قسمة غرماء كل بحسب نصيبه، ويتم تسليم من وقع عليه البيع بصورة قرار إيقاع البيع لتقديمها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ولا يجوز إجراء معاملة تسجيل العقار باسم من أوقع عليه البيع إلا بعد صيرورة قرار اللجنة نهائياً، ويكون هذا القرار سنداً لملكية من أوقع البيع عليه.



وفي جميع الأحوال، يجوز للجنة اتخاذ أية وسائل أخرى تحقق مصلحة المشروع.

المادة التاسعة

للجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص في القطاع العقاري ومدقق الحسابات والجهات الحكومية لإعداد التقارير اللازمة أو حضور اجتماعاتها بهدف الاسترشاد بآرائهم دون أن يكون لهم حق التصويت في اللجنة.

المادة العاشرة

يلتزم المطور والجهات المعنية بتقديم كافة البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع عند طلبها من قبل الجهة أو اللجنة، كما يلتزم بتقديم كشوف مفصلة عن وضع المشروع وما له وعليه من ديون والتزامات، وتحدد الجهة أو اللجنة مواعيد استلامها.

المادة الحادية عشرة

تصدر قرارات اللجنة مسببة وبأغلبية الآراء، فإذا تساوت الأصوات يُرجح الجانب الذي منه الرئيس.

واستثناءً من القواعد العامة تكون قرارات اللجنة نهائية ويمثابة حكم قضائي وذلك بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من قسم كتاب محكمة الاستئناف العليا المدنية، ويجوز الطعن فيها خلال عشرة أيام من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية أمام محكمة التمييز والتي تتصدى للفصل في موضوعها.

المادة الثانية عشرة

يصدر قرار من وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف بتحديد الإجراءات والقواعد المتعلقة بنظر النزاع أمام اللجنة ومقار انعقادها بما يتفق مع طبيعة اختصاص اللجنة.

المادة الثالثة عشرة

بعد العمل بهذا القانون لا تسمع الدعوى القضائية أمام كافة المحاكم في مملكة البحرين إذا تعلق موضوعها بنظر أي طلب يدخل في اختصاص عمل اللجنة، كما توقف نظر الدعاوى المقامة أمام المحاكم وفقاً لتعليقاً للمدة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من هذا القانون.

المادة الرابعة عشرة

استثناءً من القواعد العامة لا يجوز الحجز على المشروع أو بيعه في المزاد العلني إلا من خلال اللجنة، كما لا تسمع المطالبات المتعلقة به بعد صدور قرار نهائي من اللجنة، ولا يمنع ذلك من الرجوع على المطور بأية تعويضات.

المادة الخامسة عشرة

يخصص للجنة اعتماد مالي كافٍ لمساعدتها على القيام بمهامها.

المادة السادسة عشرة

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في قانون العقوبات أو في أي قانون آخر، يُعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تجاوز خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف دينار ولا تجاوز ثلاثين ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخفى بيانات أو معلومات أو مستندات



عمداً عن الجهة أو اللجنة، كما يعاقب بذات العقوبة كل من قدم عمداً بيانات أو معلومات أو مستندات غير صحيحة إلى اللجنة، أو قام بتصرف أو إهمال يكون من شأنه إعاقة اللجنة عن مباشرة اختصاصاتها على الوجه الأكمل.

المادة السابعة عشرة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٤ صفر ١٤٣٦ هـ
الموافق: ٢٦ نوفمبر ٢٠١٤ م



مذكرة إيضاحية بخصوص مرسوم بقانون رقم () لسنة ٢٠١٤ بشأن تسوية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة

أولاً: رغبة من الحكومة في إيجاد حلول مناسبة وعملية تعالج حالات واقعية تتمثل في بعض المشاريع العقارية المتعثرة في المملكة، فقد تم تشكيل لجنة مكونة من ممثلين عن الجهات الحكومية المعنية والقطاع الخاص لدراسة المشاريع العقارية المتعثرة في مملكة البحرين واقتراح الحلول المناسبة لمعالج أسباب تعثرها، وبناء على هذا التكليف قامت اللجنة بالاطلاع على الدراسات السابقة والتي أعدتها الجهات الحكومية، كما اجتمعت مع جميع الأطراف المعنية في البحرين والسعودية، وعينت لذلك شركة استشارية لتقوم بدراسة أسباب تعثر المشاريع بشكل مفصل ومحترف، كما قامت اللجنة بالعمل مع هيئة التشريع والإفتاء القانوني لصياغة مشروع قانون يعالج أسباب تعثر المشاريع المتعثرة وعرضته على اللجنة الوزارية للخدمات والبنية التحتية التي أوصت بضرورة معالجة هذه الحالات بصدور تشريع يساهم في حلها حلاً جذرياً باعتبار أن استمرار مثل هذه المشاريع المتعثرة يضر باقتصاد المملكة.

ثانياً: الأحكام التي تضمنها مشروع قانون تسوية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة:

تتلخص أهم ملامح مشروع القانون المشار إليه في الآتي:

- تناول مشروع القانون بداية تعريف المشروع العقاري المتعثر بما تم بيع وحداته على الخريطة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف عن التنفيذ بما يضر بالاقتصاد الوطني بالمملكة طبقاً لأحكام القانون.
- كما تضمن مشروع القانون إعطاء مجلس الوزراء سلطة تسمية مشاريع التطوير العقاري المتعثرة وإحالتها إلى الجهة التي يحددها لدراسة هذه المشاريع من كل النواحي.



- ونص على إنشاء لجنة ذات اختصاص قضائي تسمى "لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة"، تشكل بمرسوم من ثلاثة قضاة محكمة الاستئناف العليا المدنية يندبهم لذلك المجلس الاعلى للقضاء وممثلين اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء.
- وتتمثل اختصاصات اللجنة المشار اليها بوجه عام بالنظر والبت في تسوية المشاريع المحالة اليها من الجهة، وتتنظر فيها على وجه الاستعجال، ولها اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإزالة أسباب التعثر أو تسويتها، وذلك خلال مدة زمنية لا تتجاوز ثمانية عشر شهراً من تاريخ إحالة المشروع المتعثر إليها.
- وأعطى مشروع القانون اللجنة اختصاص بتسوية المشروع بالطرق الودية من خلال منح المطور مدة زمنية لا تتجاوز شهراً واحداً لتقديم مقترح لتسوية مشروعه، وللجنة قبول المقترح أو طلب تعديله في ضوء ملاحظاتها أو رفضه لكون المقترح المقدم من المطور يصعب تطبيقه أو لأي سبب آخر، وفي حالة قبول اللجنة للمقترح المقدم من المطور تمنحه مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتمكينه من الوصول إلى اتفاق يتم بموجبه تسوية المشروع مع غالبية الأطراف الذين لهم الحق في المشروع، ويجوز للجنة تمديد تلك المدة بحد أقصى ثلاثة أشهر أخرى، إذا تم التوصل إلى اتفاق يتم تدوينه بمحضر يصبح ملزم لكافة أطرافه بعد تصديق اللجنة عليه.
- كما أناط مشروع القانون باللجنة إذا لم تتم التسوية بالطرق الودية اتخاذ ما تراه مناسباً بأي من الإجراءات والوسائل المتمثلة في تعيين مجلس إدارة جديد فيما يخص المشروع ذاته لإدارته وتسويته بدلاً من مجلس الإدارة القائم إذا تبين للجنة عدم تعاون المطور أو عدم كفاءته لإدارة المشروع أو عدم وصوله إلى اتفاق مع أصحاب الحقوق في المشروع مما يؤدي إلى تعريض كل من له حق في المشروع لخسارة وخاصة المشترين فضلاً عن عرض المشروع العقاري المتعثر على مستثمر جديد لاستكمالها، على أن تراعي مصلحة المشروع وكافة المستثمرين وخاصة المشترين كما يجوز للجنة بيع المشروع في المزاد العلني مع إيداع حصيلة البيع في



خزينة وزارة العدل وتتساوى جميع الديون في المرتبة وتوزع حصيلة البيع على كل من له حق قسمة غرماء كل بحسب نصيبه، وفي جميع الأحوال يجوز اتخاذ أية وسائل أخرى تحقق مصلحة المشروع.

- تكون قرارات اللجنة بمثابة حكم قضائي ويجوز الطعن فيها خلال عشرة أيام من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية أمام محكمة التمييز والتي تتصدى للفصل في موضوعها وأخيراً تضمن مشروع القانون مادة عقابية لمن أخفى بيانات أو معلومات أو مستندات عمداً عن الجهة أو اللجنة أو قدم عمداً معلومات أو مستندات أو بيانات غير صحيحة إلى اللجنة، أو قام بتصرف أو إهمال يكون من شأنه إعاقة اللجنة عن مباشرة اختصاصاتها على الوجه الأكمل.

ثالثاً: وحيث إن موضوع المرسوم بقانون يعالج حالة العقارات المتعثرة والتي أنشئت في مناطق استثمارية حيوية بغرض دفع منظومة الاستثمار وتكامل الأنشطة في هذا المجال بما يضمن تحقيق التنمية الكاملة، ومن ثم دفع عملية الاستثمار، ولما كان توقف البناء وتعثر تلك العقارات لعدة سنوات عن التنفيذ من شأنه أن يعطل مسيرة التنمية في هذا الصدد وإثارة المنازعات بين أطرافها لسنوات بما من شأنه إعاقة تنمية المناطق الاستثمارية ومن ثم عرقلة جهود التطوير العقاري وإلحاق الضرر بالمصلحة العامة، ومن هذا المنطلق تتبع أهمية تقديم مشروع القانون المائل وسرعة إصداره بصورة مرسوم بقانون طبقاً لنص المادة (٣٨) من الدستور بما لا يحتمل تأخيراً ولا إرجاء نظراً للمبررات سالفة الذكر.

رابعاً: وعليه، قامت هيئة التشريع والإفتاء القانوني بإعداد هذه المذكرة التوضيحية بشأن مشروع المرسوم بقانون تمهيداً لرفعه إلى صاحب الجلالة الملك المفدى "حفظه الله" للتصديق عليه وإصداره في صورة مرسوم بقانون إعمالاً لنص المادة (٣٨) من الدستور.

والله الموفق،،

هيئة التشريع والإفتاء القانوني

